

深圳市不动产估价协会

工作简报

2023 年第 1 期

(总第 180 期)

深圳市不动产估价协会秘书处编印

二〇二三年三月二十四日

“深圳工业上楼政策解读与实践思考”主题 沙龙圆满结束

2023 年 3 月 24 日，由协会主办、市格衡土地房地产资产评估咨询有限公司承办的“深圳工业上楼政策解读与实践思考”主题沙龙在格衡公司总部成功举办。协会 30 名个人会员参加，共同探讨“工业上楼”的演变历史、发展现状及未来趋势。值此深圳“工业上楼”五年供应行动的开局之年，协会以此作为 2023 年度首期机构承办沙龙主题，具有较强现实意义。



格衡公司总经理童款强从“工业上楼”基本概念和发展历程的回顾、深圳“工业上楼”探索和政策要点梳理以及“工业上楼”案例及实践思考三个部分与参加沙龙的会员进行了主题互动交流和分享。



首先，童款强分享了“工业上楼”基本概念及发展历程回顾。“工业上楼”成为当下热点，但并不是一种全新的概念与形式，香港、新加坡等城市（国家）已经走过很长地探索道路，积累了许多经验与教训。综合大量案例实践，童款强认为，“工业上楼”

是城市经济发展到一定阶段后实现土地节约集约利用的必然趋势，其内涵除了建筑空间实体形态的改变，更多地在于对产业导入与运营提出更高的要求。

第二梳理了深圳“工业上楼”探索及政策要点。童款强就自己对深圳近年来在“工业上楼”方面所进行的实践探索与政策研究的梳理作了分享。在实践探索方面，深圳全至科技创新园作为全国第一个城市更新类“工业上楼”项目，打造了“工业上楼”成功典范；在政策探索方面，通过《深圳市工业区块线管理办法》、《深圳市宝安区工业上楼工作指引（试行）》、《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》等文件，基本构建了覆盖“筹措来源、建筑设计、运营管理”全链条的管理及指引体系。他还着重对《深圳市“工业上楼”项目审批实施方案》规定的三种筹措方式进行了解读。

最后分享了“工业上楼”操作案例与实践思考。结合格衡公司近期操作的两个项目案例，童款强分别对城市更新类“工业上楼”、利益统筹类“工业上楼”的一些具体操作、困惑思考进行分享。关于城市更新类“工业上楼”，他认为当下需要重点解决各方参与动力、结算操作逻辑、补偿标准平衡、补偿成本核算等几个方面的问题，特别是对于拆迁补偿成本的核算，不同行政区域的模式化差异、不同项目的特质化差异，对于项目之间的政策平衡、项目内部的经济及操作可行，都会带来巨大的影响，后续

还有待政府主管部门细化操作指引予以明确。



之后，沙龙还就会员们关心的估价机构在“工业上楼”中的业务机会、行业作为、自持工业厂房的认定范畴等问题展开互动交流，研讨氛围热烈。本期沙龙的举办，旨在引发会员更多的关注，希望估价师们的理性思考为政府集约节约用好土地，大力推进“工业上楼”的创新之举提供更多有益的参考。

供稿：格衡公司 李雪儿

编辑：协会秘书处 龚圳英